01-1618

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-00563)*, të aplikuesve/pronarëve Afrodita Potera, Nebi Rafuna dhe Zejnepa Miftari nga Prishtina, me investitor "B Brajshori Invest" sh.p.k. me numër unik identifikues 811898248, me adresë në rr. "Peradori Justinian" nr. 13/13, Prishtinë, përfaqësuar nga pronari Eron Brajshori nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit "Brajshori 1", ndërtesës shumë banesore dhe afariste, me etazhitet B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut "B-13" – Ngastra e ndërtimit "G" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 05.01.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Afrodita Potera, Nebi Rafuna dhe Zejnepa Miftari nga Prishtina, me investitor "B Brajshori Invest" sh.p.k., me numër unik identifikues 811898248, nga Prishtina sipas kërkesës 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-00563)*, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Brajshori 1", me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut "B-13" – Ngastra e ndërtimit "G" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.535-2, 535-7 dhe 535-8 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 533-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës", me pjesët e parcelës kadastrale nr. 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, në pronësi private, të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar të këtij plani, sipas projekt propozimit konceptual dhe planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

a) Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes "Mati 1" i miratuar me 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës se Prishtinës me 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në bllokun "B-13"- Ngastrën e ndërtimit "G", me destinim "MI - Zona me përmbajtje mikse", dhe

b) Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim kryesisht "Ndërtim i mesëm mix", një pjesë në rrugë të planifikuar dhe "ndërtim i mesëm".

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 535-2, 535-7, 535-8, 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- *nr.535-2.....S=552m².....Afrodita Potera..... "Arë e klasës 4";*
- *nr.535-7.....S=785m².....Nebi Rafuna..... "Arë e klasës 4";*
- *nr.535-8.....S=500m².....Afrodita Potera ..... "Arë e klasës 4";*
- *nr.506-1.....S=104m².....Zejnepa Miftari ..... "Arë e klasës 4";*

Totali i parcelave të trajtuar: S=1940m².

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *nr. 533-0.....S=209m².....Komuna e Prishtinës..... "arë e klasës 1";*

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale për këmbim S=209m²

Sipërfaqja e parcelave kadastrale, të propozuara për këmbim:

- *nr.501-1.....S=186m².....Zejnepa Miftari..... "Arë e klasës 4";*
- *nr.506-1.....S=23m².....Zejnepa Miftari ..... "Arë e klasës 4";*

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale të propozuara për këmbim S=209m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura nr. 535-2, 535-7, 535-8, 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private, kurse e parcelës nr. 533-0 ZK Matiçan, është "Komuna e Prishtinës", dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Parcelat kadastrale nr. 533-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe të tërësishme prej S=5572m² dhe me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës", në këtë zgjidhje urbane planifikohet të trajtohet me sipërfaqen prej S=209m², e cila është e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B-13", dhe e njëjta është propozuar të këmbehet me parcelën kadastrale nr. 501-1 dhe pjesërisht me parcelën 506-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=186+23=209m², në pronësi private, të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik/rrugë të planifikuar sipas Planit Rregullues "Mati 1".
- Në kuadër të parcelave kadastrale, sipas incizimit gjeodezik, të punuar nga gjeodeti i licencuar "Muzafer K. Mustafa", me licencë nr.09, në parcelën kadastrale nr. 535-8 ZK Matiçan është e ndërtuar ndërtesa e banimit individual me etazhitet S+P, dhe e cila kalon pjesërisht edhe në parcelën kadastrale nr. 535-7 ZK Matiçan ndërsa në parcelën kadastrale nr. 506-1 ZK Matiçan është e ndërtuar ndërtesa e banimit individual P+1 dhe pjesërisht shtrihet në parcela për rreth 501-1, 507-2 dhe 533-0 ZK Matiçan ndërsa në parcelën kadastrale nr. 535-2 ZK Matiçan nuk ka ndërtesa të ndërtuara aktualisht;
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim kah – juglindja, me disnivel ~ H=8.0m';
- Qasja në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese "Mitrush Kuteli ", nga njëra anë si dhe nga ana tjetër në rrugë të planifikuara sipas Planit Rregullues "Mati 1";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, si dhe ndërtesa të banimit individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e Kompleksit "Brajshori 1", me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-13", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.535-2.....S=552m²;
  - nr.535-7.....S=785m²;
  - nr.535-8.....S=500m²;
  - nr.533-0.....S=209m²; *(pronë komunale, e propozuar për këmbim)*;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=1837+209=2046m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr.535-2.....S=00m²;
  - nr.535-7.....S=00m²;
  - nr.535-8.....S=00m²;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr.501-1.....S=186m²; */ pronë private, e propozuar për këmbim /*
- nr.506-1.....S=23+104m²; */ pronë private, e propozuar për këmbim dhe shpronësim /*

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=313 m²;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të kompleksit, pjesës së Bllokut urban "B-13", Ngastrën e ndërtimit "G", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e organizuar në një hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste B+S+P+6;

Ndërtesa - S=3,870.00m² /2,941.80m², mbi tokë + 928.20m², nën tokë/,
Etazhitet: B+S+P+6;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhesës ose suterenit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=2,046 x 0.4 = 818.40m² / *lejuar sipas PZHU-së/.*
  S=764.76m² */sipas projekt propozimit konceptual/.*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është *max.60%,* bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHPN është
  S=2,046 x 0.6=1,227.60m² / *lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/.*
  S=928.20m² */sipas projekt propozimit konceptual/.*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI)), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=2,046 x 0.4=818.4m² / *lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/.*
  S=2,046 x 0.3=613.8m² / *lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/.*
  S=634.52m² */sipas projekt propozimit konceptual, parter+kulm/.*
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) sipas Planit Rregullues "Mati 1", për Ngastra ndërtimore "G", është 2.4, ndërsa sipas PZHU-së, një pjesë është me koeficient, 1.2-1.8, koeficient i vlefshëm, i propozuar dhe i miratuar është 1.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi *51%* mbi tokë - suteren, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës - bodrume, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është si në vijim:
  S= 2,046 x 1.8 = 3,682.80m² / *lejuar sipas PZHU-së/.*
  S=104 x 1.8 = 187.20m²/ nga *kompensimi i sipërfaqes jashtë vijës rregulluese /*
  S=3,870.00m² */ sipas projekt propozimit, pas kompensimit dhe këmbimit/.*
- Me aplikimin e Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S=104/2,046x100=5.08%. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, 104 x 1.8 = 187.2m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **S=3,682.80m² + 187.20m² = 3,870.00m²**.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, për këtë lokacioni, tipi i mbulesës 'd2', ndërtesat duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 25 metrave dhe sip. të lirë prej 0,4 x lartësia e ndërtesës ose së paku 3 metra.
- Kuota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzueseve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH Nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1 VP për 30m^2 afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efiçient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kritereve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues *"Mati 1"* dhe *Planit Zhvillimor Urban - PZhU.*

V. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 533-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës", është propozuar të bëhet me parcelën kadastrale nr. 501-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=186m^2 dhe 506-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=23m^2, dhe me sipërfaqe të tërësishme S=209m^2, të cilat parcela përfshihen në hapësirë të destinuar për interes publik, përkatësisht në rrugë të planifikuar, sipas Planit Rregullues "Mati 1", duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.506-1 ZK Matiçan me sipërfaqe S=104m^2, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë, për realizimin e ndërtesës shumë banesore do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore për ndërtimin e Kompleksit "Brajshori 1", ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut "B-13" – Ngastra e ndërtimit "G", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban, është me sipërfaqe prej S=104m^2, andaj bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është S=104/2,046x100=5.08%. Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike e trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk tejkalon 20%, me vendimin e lartpërmendur mund të kompensohet sipërfaqja llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=104x1.8=187.2m^2, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë S=3,682.8m^2 + 187.2m^2 = 3,870.00m^2

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

VII. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, në kuadër të Bllokut urban "B-13" - Ngastrën e ndërtimit "G", do të realizohet bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, me licencë nr. 09;

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, me licencë nr. 09, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr.535-2, 535-8 dhe 535-7 ZK Matiçan dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën do të realizohet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit — "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelës dhe pjesëve të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet pas realizimit të pikës VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidha urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo Drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në i'rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapacîteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe ***të licencuar***, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (l) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m , me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit l:200 ose l:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035- 174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. *Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m", me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë — bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

• Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale 535-2, 535-7, 535-8, dhe pjesërisht parcela kadastrale nr. 533-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës", të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave "Arë e Klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht **S=1837+209=2,046m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PELQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikave V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës" 01 nr. 434/01—0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XVI. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Afrodita Potera, Nebi Rafuna dhe Zejnepa Miftari nga Prishtina, me investitor "B Brajshori Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 (*sipas eLeja, KKN-00563)*, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin Kompleksit "Brajshori 1", ndërtesës shumë banesore dhe afariste, me etazhitet B+S+P+6, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, si dhe gjatë procedurës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00535-2 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 535-2 ZK Matiçan, në emër të pronares Afrodita Potera, lëshuar nga sistemi online i Republikës së Kosovës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarës Afrodita Potera;*
- *Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00535-7 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 535-7 ZK Matiçan, në emër të pronarit Nebi Rafuna, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe një kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Nebi Rafuna;*
- *Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00535-8 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 535-8 ZK Matiçan, në emër të pronarës Afrodita Potera, lëshuar nga sistemi online i Republikës së Kosovës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarës Afrodita Potera;*
- *Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00501-1 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr.501-1 ZK Matiçan, në emër të pronares Zejnepa Miftari, lëshuar nga sistemi online i Republikës së Kosovës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronares Zejnepa Miftari;*
- *Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00501-6 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr.501-6 ZK Matiçan, në emër të pronares Zejnepa Miftari, lëshuar nga sistemi online i Republikës së Kosovës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronares Zejnepa Miftari;*
- *Kopje e Aktit notarial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronares Afrodita Potera nga Prishtina, dhe investitorit "B Brajshori Invest" sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.:1637/2025, Ref.nr. 281/2025 dt. 21.03.2025;*
- *Kopje e Aktit notarial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronares Zejnepa Miftari nga Prishtina, dhe investitorit "B Brajshori Invest" sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.:3093/2025, Ref.nr. 585/2025 dt. 19.06.2025;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Kopje e Aktit notarial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronarit Nebi Rafuna nga Prishtina, dhe investitorit "B Brajshori Invest" sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.:3734/2025, Ref.nr. 648/2025 dt. 16.07.2025;*
- *Certifikata e regjistrimit të biznesit të investitorit "B Brajshori Invest" sh.p.k. me ARBK 811898248, me pronarë Eron Brajshori;*
- *Incizimi gjeodezik i gjendjes faktike për parcelat kadastrale nr. 535-2, 535-7, 535-8, 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, si dhe fotografi nga gjendja ekzistuese e terrenit, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, me licencë nr. 09;*
- *Manuali i ndarjes, bashkimit, shpronësimit dhe këmbimit të parcelave kadastrale nr. 535-2, 535-7, 535-8, 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, me licencë nr. 09;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor projektit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese 'Tulla Studio' sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810809866, me pronarë Kreshnik Ferizi;*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 (*sipas eLeja, KKN-00563)*, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 (*sipas eLeja, KKN-00563)*, i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Brajshori 1", ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 535-2, 535-7, 535-8, 501-1 dhe 506-1 ZK Matiçan, të përfshira në kuadër të bllokut "B-13" përfshihet në Ngastrën e ndërtimit "G", me destinim "MI - Zona me përmbajtje mikse", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes "Mati 1'' i miratuar me 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës se Prishtinës me 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, .

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 19.09.2025, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 03.10.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, kemi pranuar një ankesë përmes postës elektronike zyrtare, me datë 19.09.2025 dhe e njëjta më pas e protokollar me referencë 05 nr. 070/01-145064/25 dt 22.09.2025 nga banorët e Lagjes Mati 1, rr. "Mitrush Kuteli". E njëjta ankesë është trajtuar në këtë drejtori, dhe përmes shkresës "Informim", me referencë 05 Nr. 070/01-145064/24. dt.22.09.2025, ankuesit janë informuar se kushtet ndërtimore të caktuara sipas këtij vendimi, janë në harmoni me të gjitha kriteret urbane, të përcaktuara me dokumentet e planifikimit hapësinor- Planit Rregullues "Mati I" dhe PZHU-së.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit pas konstatimit se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe plani i situacionit - "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor në Prishtinë, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, ka vazhduar procedurën për shqyrtimin e kërkesës.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të bllokut të bllokut "B-13" - Ngastra e ndërtimit "G", përkatësisht të kritereve urbane të Planit Rregullues "Mati 1", kjo drejtori ka konstatuar se brenda vijës rregullues të pjesës së bllokut urban "B-13", e që kanë mbet të patrajtuara janë edhe parcelat kadastrale nr.534-0, 535-1, 535-3, 535-4, 535-5 dhe 535-6, ZK Matiçan, të cilat janë në fqinjësi me zgjidhjen urbane të prezantuar që planifikohet të ndërtohet dhe ka vlerësuar se, për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 04.12.2025, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-00563)*, dhe

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesat e dërguara nga zyrtari i lëndës disa janë pranuar nga njëri prej pronarëve të parcelës kadastrale, ndërsa disa nuk ka qenë prezent.

Ftesave të dërguara i është përgjigjur i biri i pronarit të parcelave kadastrale nr. 535-5 dhe 535-3 ZK Matiçan, duke përfaqësuar edhe pronarin e parcelave kadastrale nr. 534-0 dhe 535-4 ZK Matiçan, dhe bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 09.12.2025, janë deklaruar se nuk kanë interes të jenë pjesë e zgjidhjes së përbashkët urbane të prezantuar nga investitori "B Brajshori Invest" sh.p.k.. Gjithashtu edhe pronari i parcelës kadastrale nr. 535-1 ZK Matiçan, bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 11.12.2025, ka deklaruar se nuk ka interes të jetë pjesë e kësaj zgjidhjeje urbane, të prezantuar nga investitori "B Brajshori Invest" sh.p.k., ndërsa pronari i parcelës kadastrale nr. 535-6 ZK Matiçan është njëri nga aplikuesit/pronarët e paraqitur me këtë kërkesë, mirëpo nuk do të jetë pjesë e kësaj zgjidhjeje urbane që po trajtohet me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe e njëjta mbetet të trajtohet në fazat e ardhshme të zhvillimit të bllokut.

Pasi që, bazuar në projektin konceptual - "zgjidhja urbane", pjesa e parcelës kadastrale nr. 506-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=104m², në pronësi private, përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, u vendos që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), e që shprehur në përqindje është 104/2,046x100=5.08%. Në këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=104x1.8=187.2m². Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar dhe krahasimin e projektit në pajtueshmëri me planin rregullues, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban, konkretisht brenda vijës rregullues të bllokut urban "B-13"- parcelës ndërtimore që trajtohet me këtë kërkesë, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 533-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "Komuna e Prishtinës". Andaj, e njëjta është propozuar nga aplikuesit, që të trajtohet në ndërtim, përmes këmbimit me parcelat kadastrale nr.501-1 dhe një pjesë të parcelës kadastrale nr. 506-1 ZK Matiçan, në pronësi private, duke vepruar kështu në mbështetje të Ligjit Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, dhe vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, sipas procedurës së përshkruar dhe përcaktuar në paragrafin V. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "B. Brajshori Invest" shpk., Afrodita Potera Pireva, ne lagjen Mati 1, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-126255/25 dt.21.08.2025, kyçjet për automjete për ndërtesën me etazhitet B+S+P+6, në rrugën kyçëse ekzistuese e cila rrugë si e tillë është e aprovuar edhe me zgjidhjet paraprake, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane dhe inkorporomi i sajë ne zgjidhjet paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës kyçëse dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planifikimit të zgjerimit te saj me këtë zgjidhjen urbane".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", nenit 4 dhe 57 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 të Ligjit për

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Procedurën e përgjithshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që të miratojë kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast të konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" e kompleksit me ndërtesat shumë banesore dhe afariste të planifikuara për ndërtim, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, i shpronësimit dhe i këmbimit, të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa, me licencë nr. 09;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPHI - së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 126255/25 dt.21.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-00563)*, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 - 126255/25 DT. 05.01.2026

Zyrtari,
Flaka Ademi

Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

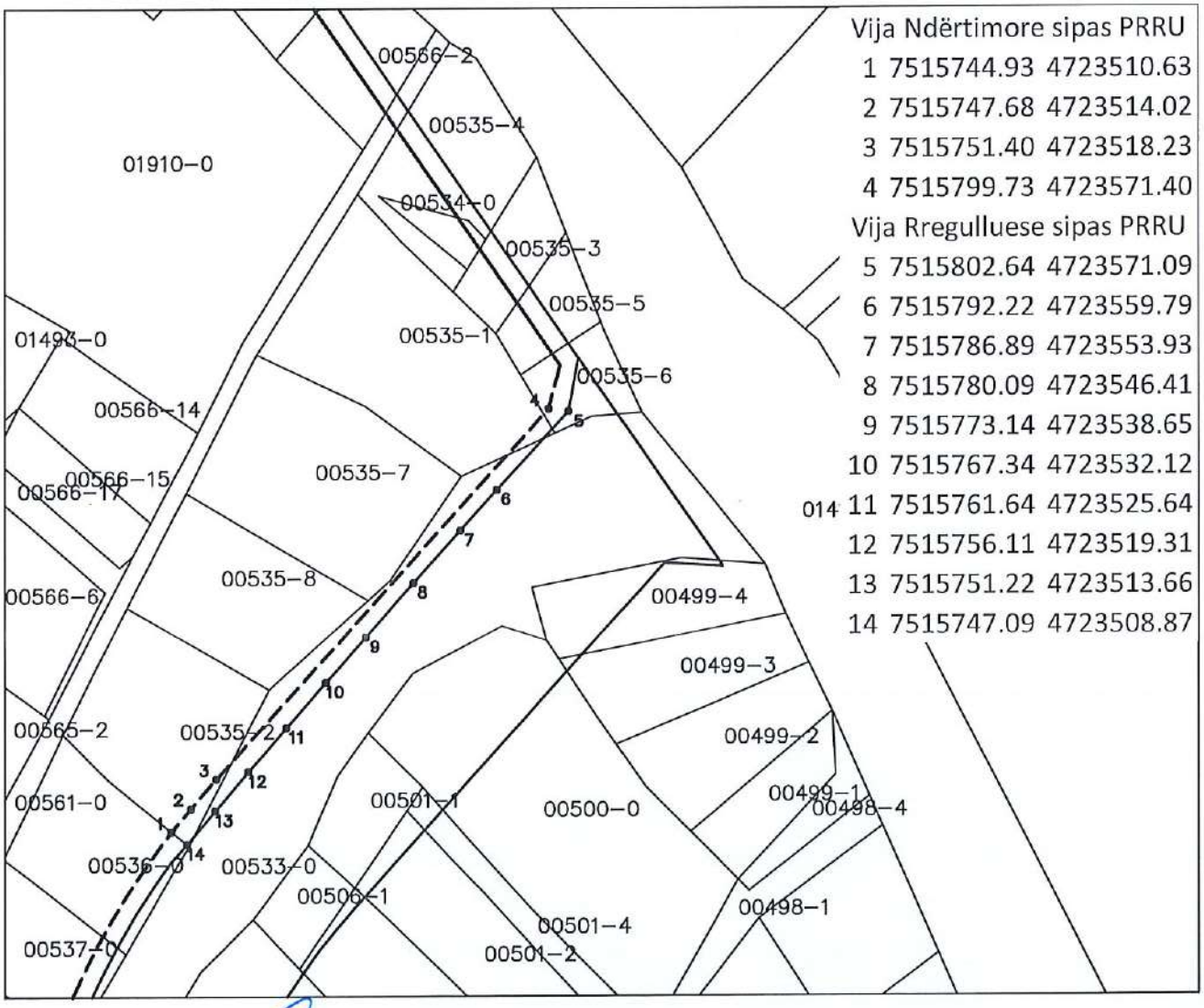
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 19.12.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit /Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine /Ministry of Infrastructure and Environment

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 535-2 etj

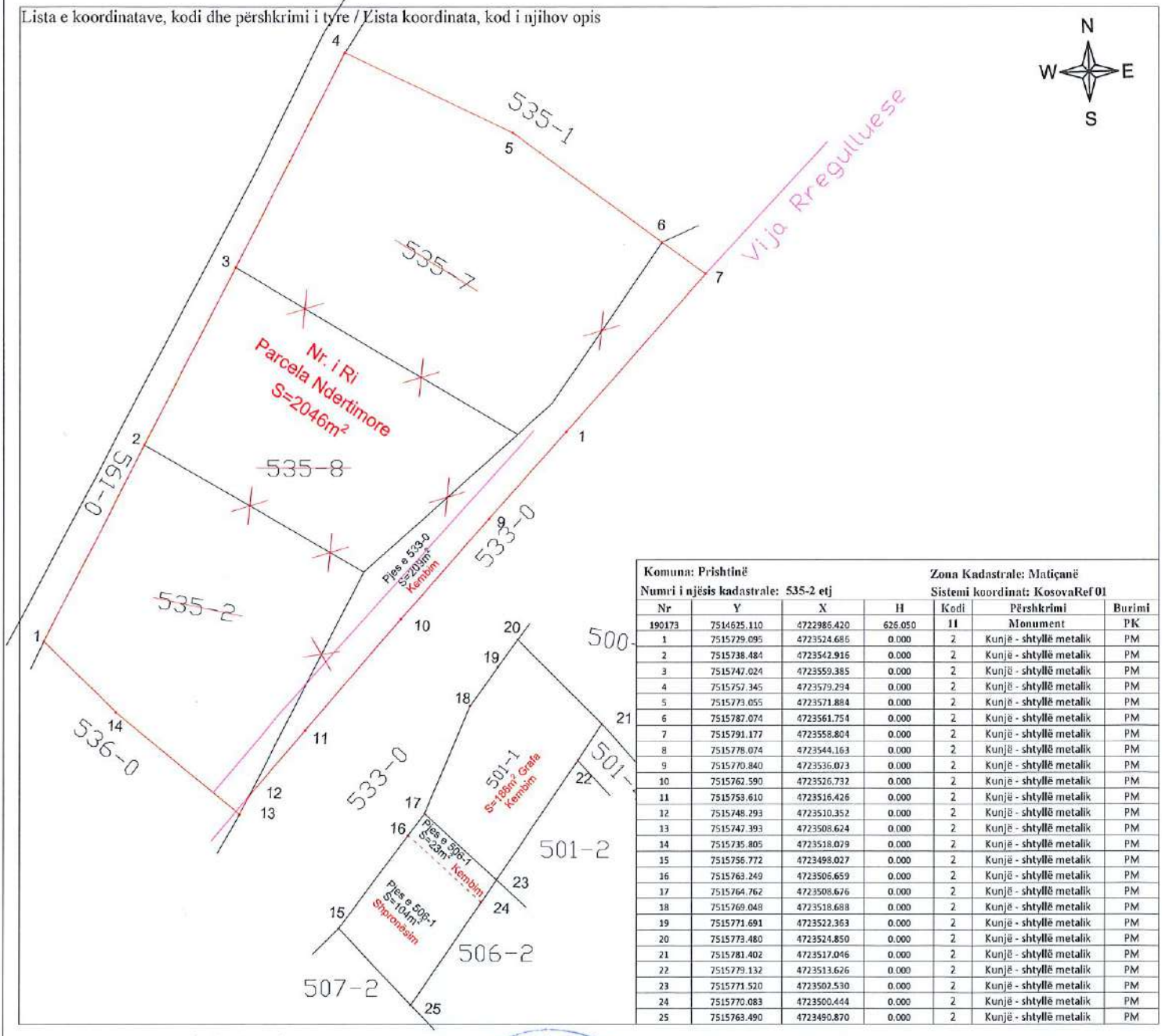
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçanë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 740

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Komuna: Prishtinë **Zona Kadastrale: Matiçanë**

Numri i njësis kadastrale: 535-2 etj **Sistemi koordinat: KosovaRef 01**

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
190173	7514625.110	4722986.420	626.050	11	Monument	PK
1	7515729.095	4723524.686	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
2	7515738.484	4723542.916	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
3	7515747.024	4723559.385	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
4	7515757.345	4723579.294	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
5	7515773.055	4723571.884	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
6	7515787.074	4723561.754	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
7	7515791.177	4723558.804	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
8	7515778.074	4723544.163	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
9	7515770.840	4723536.073	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
10	7515762.590	4723526.732	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
11	7515753.610	4723516.426	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
12	7515748.293	4723510.352	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
13	7515747.393	4723508.624	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
14	7515735.805	4723518.079	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
15	7515756.772	4723498.027	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
16	7515763.249	4723506.659	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
17	7515764.762	4723508.676	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
18	7515769.048	4723518.688	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
19	7515771.691	4723522.363	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
20	7515773.480	4723524.850	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
21	7515781.402	4723517.046	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
22	7515779.132	4723513.626	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
23	7515771.520	4723502.530	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
24	7515770.083	4723500.444	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
25	7515763.490	4723490.870	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM

Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis:

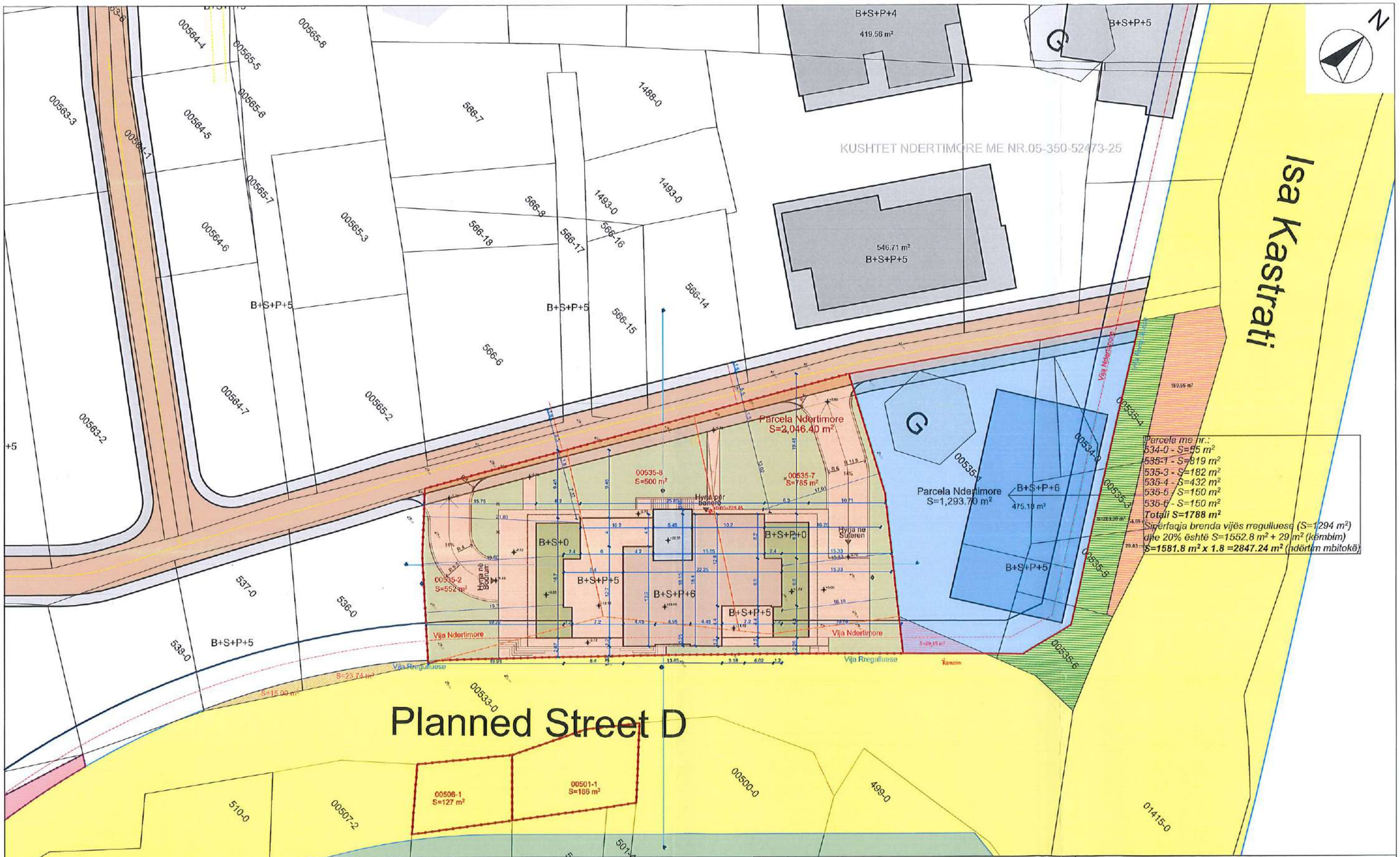
Data e rilevimit / Datum snimanja: 02.09.2025

Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



Llojet e bimeve:

Tilia (Bliri),
Castanea (Geshtenja),
Abiete (Pisha),
Juglans Regia (Arra) etj

SIPËRFAQET NDËRTIMORE SIPAS ETAZHEVE				
B -1	928.20	NËNTOKA	1310.58	5180.58
S	764.76			
P	570.56	MBITOKA	3870.00	
K 1	527.57			
K 2	504.41			
K 3	504.41			
K 4	504.41			
K 5	504.41			
K 6	371.85			

SIPËRFAQET SIPAS PZHU DHE MATI I				
Emërtimi	Kushtet e ndërtimit për banim të lartë	Sipërfaqja brenda vijës ndërtimore (m²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar (m²)	Sipërfaqja ndërtimore e projektuar (m²)
ISHP	40%	2046.40	818.56	764.76
ISPN (MBITOKA)	1.8		3870.00	3870.00
ISHN (NËNTOKA)	60%		1227.84	928.20
ISGJ (GJELBËRIMI)	30%		613.92	638.5 + GJT
ISGJ (Gjelbrimi terasa)	10%		204.64	320.25
ETAZHITETI	V-VI		B+S+P+6	

Klienti / Client: B BRAJSHORI INVEST SHPK

Autor / Author: TULLA STUDIO
Ulpiana, E32 Hy, 69, nr. 4
10000 Prishtinë, Kosovë
t: +383 (0) 44 530 350
t: +383 (0) 44 162 639
e: info@tullastudio.com
w: www.tullastudio.com

A

Projektues / Design:
KRESHNIK FERIZI IDA
MUHAMET UKA IDA

Emri i projektit / Project name: KOMPLEKSI AFARIST BANESOR "BRAJSHORI I" MATI I, MATIÇAN

Faza / Phase: PROJEKTI IDEOR

Titulli / Title: SITUACIONI

Vizatuar nga / Drawn by	Kontrolluar nga / Checked by	Përpjesa / Scale
TULLA STUDIO	TULLA STUDIO	1:500
Data / Date	**Formati / Size**	**Nr. i faqes / Page no.**
GUSHT 2025	A3	2